



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 371/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

A-THENA SRL

GIUDICE:

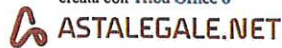
Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Michele Fiorito**

CF:FRTMHL68L28F704H

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto 29

telefono: 0392287244

email: michele.fiorito@memarchitettura.it

PEC: michele.fiorito@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA snc, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (A-THENA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da una porzione di terreno in parte edificabile a destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 528 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 250, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,61 €, indirizzo catastale: Bernareggio, piano: T, intestato a A-THENA S.R.L. (CF 03703630164), derivante da FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 136, 41, strada sterrata, 530, 531, 529; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno

**B** terreno residenziale a BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA snc, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (A-THENA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da una porzione di terreno in parte edificabile a destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 529 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 270, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,74 €, indirizzo catastale: Bernareggio, piano: T, intestato a A-THENA S.R.L. (CF 03703630164), derivante da FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 136, 528, 530, 531, 142, 189, 141; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno

**C** terreno residenziale a BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA snc, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (A-THENA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da una porzione di terreno in parte edificabile a destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 530 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 340, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 2,19 €, indirizzo catastale: Bernareggio, piano: T, intestato a A-THENA S.R.L. (CF 03703630164), derivante da FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 528, 41, strada sterrata, 127, via Cascina Sofia, 531, 529; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno



**D** terreno residenziale a BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA snc, della superficie commerciale di 380,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (A-THENA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da una porzione di terreno in parte edificabile a destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 531 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 380, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 2,45 €, indirizzo catastale: Bernareggio, piano: T, intestato a A-THENA S.R.L. (CF 03703630164), derivante da FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 529, 528, 530, via Cascina Sofia, mappale 142; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianale terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.240,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.000,00
Data della valutazione:	18/12/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/06/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. di repertorio,  
trascritta il a Milano 2 ai nn. , a favore di  
i, contro A-THENA SRL

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge. Trattandosi di terreno edificabile su cui non vi è alcuna costruzione, si devono rispettare eventuali servitù attive o passive, insistenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

A-THENA SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2020), con atto stipulato il 01/12/2020 a firma di Francesco MANNARELLA ai nn. 86907/61087 di repertorio, trascritto il 09/12/2020 a Milano 2 ai nn. 141462/90462.

Il titolo è riferito solamente a tutti e quattro i terreni in oggetto

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:





## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il lotto oggetto di perizia risulta essere in parte edificabile e ricadente in zona R3a, in parte in zona AAS, in parte in zona E2 ed in parte in zona sedi stradali (tracciati urbani ai margini del lotto). Per una corretta ponderazione di tali zone urbanistiche si veda CDU allegato alla presente relazione di stima.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PDC N. 145/2023, intestata a A-THENA SRL, per lavori di realizzazione di nuovo edificio residenziale bifamiliare, presentata il 27/07/2023 con il n. 17053 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si evidenzia che in data 27.07.2023 è stata presentata istanza edilizia avente protocollo n° 17053 PDC n° 145/2023 per la realizzazione di nuovo edificio residenziale bifamiliare. Alla data della perizia l'Ente Comunale ha evidenziato che il PdC risulta essere in attesa del pagamento degli oneri da parte del richiedente

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 59 del 21.12.2012 con cui il Consiglio Comunale ha adottato gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, l'immobile ricade in zona Piano delle regole - Tavola PR 01 - Tessuti residenziali e produttivi: Zone: R3a (parte); Zone: AAS (parte); Zone: E2 (parte); Zone: Rete della mobilità (parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: La maggior parte dell'area ricade in zona R3a che ha un indice edificatorio  $U_f$  - Indice di utilizzazione fondiaria, pari a 0,45 mq/mq.  $R_c$  - Rapporto di copertura: 40%.  $R_p$  - Rapporto di permeabilità: 30%.  $H_{max}$  - Altezza massima: 12 ml.. Le aree ricadono parte in zona edificabile e parte in aree: Aree di valore paesaggistico e di tutela ambientale - Rete ecologica comunale - Ambiti destinati all'attività di interesse strategico - Rete verde di ricomposizione paesaggistica - Carta della fattibilità geologica. Come meglio specificato nel CDU di seguito allegato.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora



sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

**La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.**

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

**Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.**

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TUE (testo unico dell'edilizia DPR 380/01))





L'immobile risulta **conforme**.

Si evidenzia che in data 27.07.2023 è stata presentata istanza edilizia avente protocollo n° 17053 PDC n° 145/2023 per la realizzazione di nuovo edificio residenziale bifamiliare. Alla data della perizia l'Ente Comunale ha evidenziato che il PdC risulta essere in attesa del pagamento degli oneri da parte del richiedente

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: (normativa di riferimento: L.R. 12/2005))

L'immobile risulta .

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA SNC

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA snc, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (A-THENA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da una porzione di terreno in parte edificabile a destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 528 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 250, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,61 €, indirizzo catastale: Bernareggio, piano: T, intestato a A-THENA S.R.L. (CF 03703630164), derivante da FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 136, 41, strada sterrata, 530, 531, 529; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 15 km - Milano centro 30 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.







#### SERVIZI

asilo nido  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
municipio  
verde attrezzato  
negozi al dettaglio  
supermercato  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante SP177 distante 2,3 km  
tangenziale distante Tangenziale Est Usmate Velate - 7 km  
aeroporto distante Linate 30 km - Orio al Serio 29 km  
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Agrate Brianza - 16 km  
autobus distante Autobus locali 600 metri



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno esente da obbligo di redazione certificato APE.



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	250,00	x	100 %	=	250,00
<b>Totale:</b>	<b>250,00</b>				<b>250,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:****COMPARATIVO I**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/81806762/>

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Bernareggio



Superfici principali e secondarie: 5300  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 94,34 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 450.000,00 pari a 84,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99466482/>  
Descrizione: Terreno edificabile residenziale  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 740  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 108,11 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 72.000,00 pari a 97,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99534522/>  
Descrizione: Terreno edificabile residenziale  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 1020  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 191,18 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 175.500,00 pari a 172,06 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85517356/>  
Descrizione: Terreno edificabile misto  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 9015  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 166,39 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 1.350.000,00 pari a 149,75 Euro/mq

COMPARATIVO 5





Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/100764511/>  
Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 95  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo richiesto: 273.000,00 pari a 2.600,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 245.700,00 pari a 2.340,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103978439/>  
Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 107  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo richiesto: 299.500,00 pari a 2.559,83 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 269.550,00 pari a 2.303,85 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104280173/>  
Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 147  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo richiesto: 453.000,00 pari a 2.885,35 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 407.700,00 pari a 2.596,82 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore a corpo.

L'immobile, oggetto della presente valutazione è stato stimato a corpo: il suo valore è unitario ed è relazionato ad altri immobili simili che fanno da termine di paragone

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.161,29**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 20.161,29

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 20.161,29

BENI IN BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA SNC

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale a BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA snc**, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (A-THENA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da una porzione di terreno in parte edificabile a destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 529 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 270, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,74 €, indirizzo catastale: Bernareggio, piano: T, intestato a A-THENA S.R.L. (CF 03703630164), derivante da FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 136, 528, 530, 531, 142, 189, 141; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia piana. Il terreno

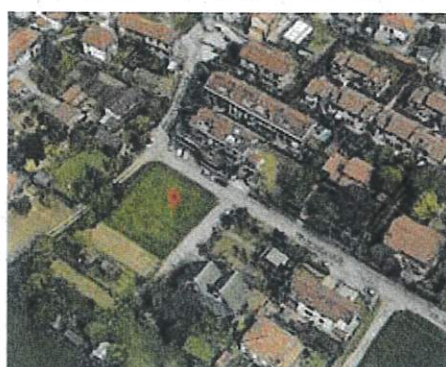
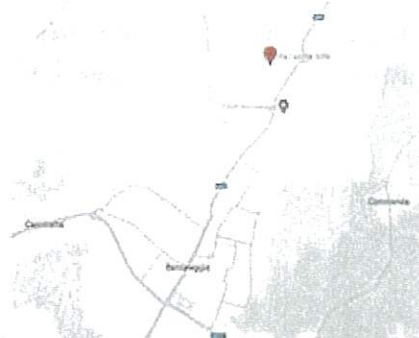


### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 15 km - Milano centro 30 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.







#### SERVIZI

asilo nido  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
municipio  
verde attrezzato  
negozi al dettaglio  
supermercato  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI





superstrada distante SP177 distante 2,3 km  
 tangenziale distante Tangenziale Est Usmate  
 Velate - 7 km  
 aeroporto distante Linate 30 km - Orio al Serio 29  
 km  
 autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo  
 Agrate Brianza - 16 km  
 autobus distante Autobus locali 600 metri



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno esente da obbligo di redazione certificato APE.



#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	270,00	x	100 %	=	270,00
<b>Totale:</b>	<b>270,00</b>				<b>270,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/81806762/>  
Descrizione: Terreno edificabile  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 5300  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 94,34 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 450.000,00 pari a 84,91 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99466482/>  
Descrizione: Terreno edificabile residenziale  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 740  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 80.000,00 pari a 108,11 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99534522/>  
Descrizione: Terreno edificabile residenziale  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 1020  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 191,18 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 175.500,00 pari a 172,06 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85517356/>  
Descrizione: Terreno edificabile misto  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 9015  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 166,39 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 1.350.000,00 pari a 149,75 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/100764511/>  
Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 95  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo richiesto: 273.000,00 pari a 2.600,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 245.700,00 pari a 2.340,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103978439/>  
Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 107  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo richiesto: 299.500,00 pari a 2.559,83 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 269.550,00 pari a 2.303,85 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104280173/>  
Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 147  
Superfici accessorie: 10





Prezzo richiesto: 453.000,00 pari a 2.885,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 407.700,00 pari a 2.596,82 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore a corpo.

L'immobile, oggetto della presente valutazione è stato stimato a corpo: il suo valore è unitario ed è relazionato ad altri immobili simili che fanno da termine di paragone

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 21.774,19

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 21.774,19

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 21.774,19

BENI IN BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA SNC

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno residenziale** a BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA snc, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (A-THENA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da una porzione di terreno in parte edificabile a destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 530 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 340, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 2,19 €, indirizzo catastale: Bernareggio, piano: T, intestato a A-THENA S.R.L. (CF 03703630164), derivante da FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 528, 41, strada sterrata, 127, via Cascina Sofia, 531, 529; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

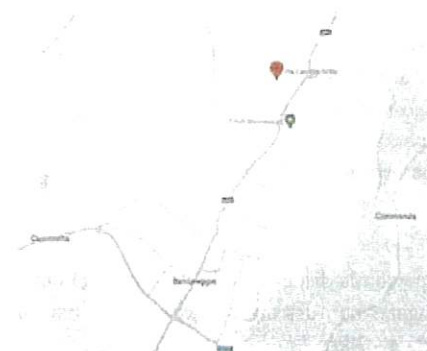
Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianall terreno





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 15 km - Milano centro 30 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





#### SERVIZI

asilo nido  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
municipio  
verde attrezzato  
negozi al dettaglio  
supermercato  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante SP177 distante 2,3 km  
tangenziale distante Tangenziale Est Usmate  
Vellate - 7 km  
aeroporto distante Linate 30 km - Orio al Serio 29  
km  
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo  
Agrate Brianza - 16 km  
autobus distante Autobus locali 600 metri



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno esente da obbligo di redazione certificato APE.



#### CONSISTENZA:





Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	340,00	x	100 %	=	340,00
<b>Totale:</b>	<b>340,00</b>				<b>340,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/81806762/>

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 5300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 94,34 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 450.000,00 pari a 84,91 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99466482/>

Descrizione: Terreno edificabile residenziale

Indirizzo: Bernareggio



Superfici principali e secondarie: 740  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 80.000,00 pari a 108,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99534522/>  
Descrizione: Terreno edificabile residenziale  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 1020  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 191,18 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 175.500,00 pari a 172,06 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85517356/>  
Descrizione: Terreno edificabile misto  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 9015  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 166,39 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 1.350.000,00 pari a 149,75 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/100764511/>  
Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 95  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo richiesto: 273.000,00 pari a 2.600,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 245.700,00 pari a 2.340,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023



Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103978439/>

Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione

Indirizzo: Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 299.500,00 pari a 2.559,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 269.550,00 pari a 2.303,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104280173/>

Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione

Indirizzo: Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 453.000,00 pari a 2.885,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 407.700,00 pari a 2.596,82 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore a corpo.

L'immobile, oggetto della presente valutazione è stato stimato a corpo: il suo valore è unitario ed è relazionato ad altri immobili simili che fanno da termine di paragone

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	27.419,35
-----------------	-----------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 27.419,35
---------------------------------------------------	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.419,35
--------------------------------------------------------------------------------	--------------

BENI IN BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA SNC

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO D





**terreno residenziale** a BERNAREGGIO VIA CASCINA SOFIA snc, della superficie commerciale di **380,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (A-THENA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da una porzione di terreno in parte edificabile a destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 531 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 380, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 2,45 €, indirizzo catastale: Bernareggio, piano: T, intestato a A-THENA S.R.L. (CF 03703630164), derivante da FRAZIONAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. MI0542043 in atti dal 26/06/2009 (n. 542043.1/2009)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 529, 528, 530, via Cascina Sofia, mappale 142; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianale terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 15 km - Milano centro 30 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





#### SERVIZI

asilo nido  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
municipio  
verde attrezzato  
negozi al dettaglio  
supermercato  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante SP177 distante 2,3 km  
tangenziale distante Tangenziale Est Usmate  
Vellate - 7 km  
aeroporto distante Linate 30 km - Orio al Serio 29  
km  
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo  
Agrate Brianza - 16 km  
autobus distante Autobus locali 600 metri



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno esente da obbligo di redazione certificato APE.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	380,00	x	100 %	=	380,00
<b>Totale:</b>	<b>380,00</b>				<b>380,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/81806762/>

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Bernareggio





Superfici principali e secondarie: 5300  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 94,34 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 450.000,00 pari a 84,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99466482/>  
Descrizione: Terreno edificabile residenziale  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 740  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 80.000,00 pari a 108,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99534522/>  
Descrizione: Terreno edificabile residenziale  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 1020  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 191,18 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 175.500,00 pari a 172,06 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85517356/>  
Descrizione: Terreno edificabile misto  
Indirizzo: Bernareggio  
Superfici principali e secondarie: 9015  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 166,39 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 1.350.000,00 pari a 149,75 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/11/2023



Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/100764511/>

Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione

Indirizzo: Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 273.000,00 pari a 2.600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 245.700,00 pari a 2.340,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103978439/>

Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione

Indirizzo: Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 299.500,00 pari a 2.559,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 269.550,00 pari a 2.303,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104280173/>

Descrizione: Appartamenti di nuova costruzione

Indirizzo: Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 453.000,00 pari a 2.885,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 407.700,00 pari a 2.596,82 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore a corpo.

L'immobile, oggetto della presente valutazione è stato stimato a corpo: il suo valore è unitario ed è relazionato ad altri immobili simili che fanno da termine di paragone

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.645,17**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.645,17**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 30.645,17

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodo Sintetico a vista dell'immobile.

"Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale. TALE VALUTAZIONE E' STATA EFFETTUATA COMPARANDO TERRENI EDIFICABILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, AVENTI LE MEDESIME CARATTERISTICHE DEI BENI IN OGGETTO ED ATTUALMENTE POSTI SUL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO (si vedano comparativi allegati).

Tale valutazione è stata applicata per la determinazione delle unità residenziali ultimate.

[1] International Valuation Standards IVS

**Il Metodo della Trasformazione** utilizzato per la valutazione dei terreni in oggetto si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (relativa alla Proprietà) in un arco di tempo ritenuto congruo per portare a compimento l'operazione.

Il Valore di Mercato determinato con il Metodo della Trasformazione, si può definire come valore residuo pari alla differenza tra il Valore della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la trasformazione, scontata di un opportuno profitto del promotore immobiliare e dei tassi di interesse.

Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il suo Valore di Mercato, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario". E' "ordinario" l'imprenditore di "normali" capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che effettua un'operazione economica con ricavi e costi identici o molto simili ai ricavi ed ai costi che la maggioranza degli imprenditori avrebbero nella medesima operazione. Qualunque altro tipo di imprenditore che non fosse "ordinario" lascerebbe spazio ad extraredditi, positivi o negativi, inquinando così il Valore di Mercato.

A completamento delle considerazioni sopra scritte, si è considerato che attualmente un operatore ordinario realizzi tale operazione di trading con un'equity pari al 50% del totale dei costi necessari, mentre l'altra metà attraverso un finanziamento bancario garantito da ipoteca sull'intervento edilizio. Qui di seguito alcuni corollari:





– i valori relativi al costo di costruzione degli immobili sono ottenuti attraverso il procedimento della scala dei prezzi noti, integrati da indagini di mercato svolte sulle fonti più autorevoli;

– gli altri costi sono stimati con riferimento alle esperienze di settore.

Come per i valori di mercato, la stima dei valori di costo assume un mercato stabile ed è effettuata al netto dell'inflazione:

– i costi di costruzione da versare al Comune sono stati ipotizzati considerando la nuova edificazione ricadente in una classe media e applicando un valore in percentuale rispetto al costo di costruzione. Sono stati considerati gli oneri di urbanizzazione in relazione alle ultime tabelle deliberate e disponibili.

I valori ottenuti per differenza tra i costi ed i ricavi della trasformazione sono attualizzati mediante il fattore di sconto. Il saggio impiegato nel fattore di sconto rappresenta il costo del capitale (al netto dell'inflazione).

La volumetria presa in considerazione tiene conto del dell'art. 12 della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33 - Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, che modifica la L.R. 26/1995 (Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica). La Legge 33/2007. Nel presupposto che i nuovi edifici ricadano anch'essi in classe B, si è applicato un incremento al volume edificabile.

La presente valutazione tiene conto del fattore di rischio in maniera percentuale. TALE VALUTAZIONE E' STATA EFFETTUATA A RIPROVA DEL METODO VALUTATIVO SOPRA RIPORTATO E SI BASA SU UN MODELLO DI VALUTAZIONE CHE CONSIDERA L'ACQUISIZIONE DELL'AREA, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE E LA SUCCESSIVA VENDITA DELLE STESSE. IL MODELLO VALUTATIVO E' STATO EFFETTUATO SU UN ARCO TEMPORALE DI 4 ANNI, IN CUI IL PRIMO ANNO UTILE PER L'OTTENIMENTO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, LA REDAZIONE DEI PROGETTI E LA PREPARAZIONE DELL'AREA DI CANTIERE, IL SECONDO ANNO UTILE ALLA PARTENZA DEI LAVORI, IL TERZO ANNO UTILE ALLA CONCLUSIONE DEI LAVORI E ALLA CONTESTUALE VENDITA DI PARTE DELLE UNITA' IMMOBILIARI, UN ULTIMO ANNO (QUARTO) UTILE ALLA COMPLETA ALIENAZIONE DEI RESTANTI APPARTAMENTI. LA TRASFORMAZIONE E' STATA EFFETTUATA SULLA BASE DEL PROGETTO PRELIMINARE PRESENTATO IN COMUNE CHE GIA' QUANTIFICA LA SLP REALIZZABILE.

#### **Dati di progetto utilizzati:**

- superficie territoriale pari a 850 mq;
- slp pari a 233 mq, oltre 115 mq di superfici per servizi esterni alle abitazioni (per un totale di 348 mq di commerciale);
- valutazione a corpo di 4 box auto a servizio delle abitazioni;
- calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre alla determinazione del costo di costruzione dovuto, desunto dalla relazione depositata presso il Comune di Bernareggio (progetto del marzo 2023),
- costi diretti / costi di costruzione calcolati in linea con interventi simili per ubicazione e consistenza.
- costi indiretti quali progettazione, direzione lavori, collaudo, spese di commercializzazione, costi generali e utile del promotore, sono costi calcolati in percentuale dei ricavi/costi diretti.

IL TUTTO COME MEGLIO RIPORTATO NEL MODELLO VALUTATIVO ESEMPLIFICATIVO, DI SEGUITO ALLEGATO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Bernareggio, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professi, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della



Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	250,00	0,00	20.161,29	20.161,29
B	terreno residenziale	270,00	0,00	21.774,19	21.774,19
C	terreno residenziale	340,00	0,00	27.419,35	27.419,35
D	terreno residenziale	380,00	0,00	30.645,17	30.645,17
				<b>100.000,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>

**ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:**

descrizione	importo
Rischio iniziativa, ampia dimensione dei terreni, assenza garanzia per vizi, passività ambientali e soddisfacimento volumetria insediabile.	-10%
	-10.000,00
	<b>10.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 90.000,00

data 18/12/2023

il tecnico incaricato  
Michele Fiorito

